A

# Johandra Realty Sdn Bhd dan satu lagi lwn Ketua Pengarah Jabatan Pengairan dan Saliran Malaysia dan satu lagi

B

MAHKAMAH RAYUAN (PUTRAJAYA) — RAYUAN SIVIL NO J-01(IM)(NCVC)-30–01 TAHUN 2019
HANIPAH FARIKULLAH, LEE SWEE SENG DAN CHE MOHD RUZIMA HHMR
10 NOVEMBER 2020

C

*Prosedur Sivil — Ganti rugi — Taksiran ganti rugi — Rayuan terhadap taksiran — Plaintif menuntut ganti rugi akibat pencerobohan ke atas tanah plaintif — Sama ada kos baik pulih tanah dibenarkan — Sama ada tuntutan ganti rugi ke atas pencerobohan berdasarkan kelebihan guna pakai dan/atau mesne profits dibenarkan — Sama ada tuntutan ganti rugi kerugian di masa hadapan berasas — Sama ada ganti rugi kehilangan pendapatan munasabah — Sama ada tuntutan ganti rugi teladan rendah*

D

E

Ini adalah rayuan perayu ('plaintif') yang terkilan dengan keputusan Mahkamah Tinggi Johor Bahru ('MTJB') mengesahkan keputusan Penolong Kanan Pendaftar ('PKP') berhubung dengan satu prosiding taksiran ganti rugi yang diadakan terhadap responden pertama ('defendan pertama/D1') dan responden kedua ('defendan ketiga/D3'). Prosiding taksiran ganti rugi di hadapan PKP diadakan setelah MTJB memutuskan bahawa defendan pertama telah melakukan pencerobohan ke atas tanah milik plaintif yang keseluruhannya seluas 20.5268 ekar. Plaintif telah memfailkan writ saman dan penyata tuntutan terhadap defendan menuntut ganti rugi akibat pencerobohan ke atas tanah-tanah milik mereka sejak dari tahun 1967 sehingga kini. Pencerobohan didakwa berlaku apabila D1 terlebih pakai sebahagian tanah 3.7373 ekar dan menjadikan sebahagian lagi tanah 3.7373 ekar serta keseluruhan tanah 16.7895 ekar sebagai dataran banjir. MTJB mendapati plaintif telah berjaya membuktikan tuntutan terhadap D1 dan pada masa yang sama mendapati D3 bertanggungjawab secara vikarius atas tindakan D1 serta telah memerintahkan agar satu taksiran ganti rugi diadakan dan didengar di hadapan PKP. Lanjutan daripada itu, PKP telah mendengar taksiran ganti rugi dengan kehadiran saksi-saksi kedua belah pihak. Di akhir perbicaraan, PKP telah memutuskan, antara lain, D1 dan D3 membayar plaintif: (a) kadar sewa tanah berterusan sehingga pencerobohan ditamatkan; (b) ganti rugi bagi kerja-kerja mengosongkan sebahagian tanah; (c) nilai sewa tanah pertanian berterusan sehingga pencerobohan ditamatkan; (d) pampasan untuk kehilangan pendapatan dari tanaman-tanaman plaintif; dan (e) ganti rugi teladan. Terkilan dengan keputusan PKP, plaintif kemudiannya memfailkan rayuan terhadap keseluruhan keputusan. MTJB menolak rayuan

F

G

H

I

plaintif dan mengekalkan award ganti rugi yang telah diberikan oleh PKP. Terkilan dengan keputusan MTJB, plaintif memfailkan rayuan ini. Secara ringkasnya, ganti rugi yang dituntut bolehlah dibahagikan kepada lima tuntutan utama: (i) tanah yang diceroboh dipulihkan; (ii) ganti rugi ke atas pencerobohan berdasarkan kelebihan guna pakai dan/atau mesne profits; (iii) ganti rugi kerugian di masa hadapan; (iv) ganti rugi kehilangan pendapatan; dan (v) ganti rugi teladan.

**Diputuskan**, membenarkan sebahagian rayuan:

(1) Pembinaan benteng bagi menghalang air daripada masuk adalah perlu bagi menamatkan pencerobohan dan wajarlah dibenarkan. Walaupun begitu, D1 tidak boleh menggunakan tanah milik plaintif untuk dijadikan sebagai dataran banjir. D1 sewajarnya memohon semula peruntukan daripada D3 dan seterusnya memohon kepada pihak berkuasa negeri untuk dibuat pengambilan balik tanah-tanah yang terlibat. Opsyen perlulah diberikan kepada defendan sama ada defendan membuat pengambilan balik tanah-tanah yang terlibat atau pun membayar kos baik pulih tanah kepada plaintif. Satu tempoh masa yang munasabah perlu diberikan kepada defendan. Tempoh masa enam bulan adalah satu tempoh yang munasabah untuk defendan bertindak. Sekiranya defendan gagal mengambil tindakan dalam tempoh masa tersebut, maka tuntutan plaintif untuk mendapatkan kos baik pulih sebahagian tanah 3.7373 ekar dan keseluruhan tanah 16.7895 ekar yang berjumlah RM18,448,926 wajarlah dibenarkan (lihat perenggan 26, 32 & 34).

(2) Sekiranya defendan gagal membuat pengambilan balik tanah di dalam tempoh yang ditetapkan, maka tuntutan plaintif untuk mendapatkan nilai gantian tanah 1.2907 ekar yang dikira pada kadar RM13 skp yang berjumlah RM730,897.60 perlulah dibenarkan. Oleh kerana wujud elemen keuntungan, tuntutan untuk mesne profits tidak sesuai dipohon pihak plaintif berkait dengan pencerobohan D1. Oleh kerana kadar sewa yang diunjurkan yang dijadikan asas tuntutan ganti rugi untuk mesne profits oleh plaintif yang keseluruhannya berjumlah RM21,826,075 adalah terlalu tinggi, tidak munasabah serta ketara nampak akan memberikan keuntungan kepada plaintif dan pada masa yang sama plaintif juga gagal kemukakan sebarang bukti lain yang dapat menunjukkan bahawa mereka telah mengalami kerugian sebanyak mana yang dituntut, maka tuntutan plaintif untuk mesne profits tersebut perlulah ditolak. Tidak wujud elemen mala fide semasa D1 menjadikan tanah 1.2907 ekar sebagai terusan atau pun semasa D1 menjadikan tanah 1.1561 ekar serta keseluruhan tanah 16.7895 ekar sebagai dataran banjir. Tindakan D1 lebih cenderung kepada perbuatan cuai kerana D1 gagal memastikan sempadan kawasan pelan tebatan banjir. Ganti rugi kehilangan pendapatan lebih munasabah diberikan kepada plaintif

berbanding dengan ganti rugi berdasarkan sewa, lebih-lebih lagi kedua belah pihak gagal mengemukakan kadar sewa yang munasabah bagi tanah yang diceroboh. Pencerobohan D1 adalah berterusan sehinggalah pengambilan balik tanah yang diceroboh dibuat ataupun sehinggalah benteng dibina. Dengan itu, keputusan MTJB berhubung dengan jumlah ganti rugi dan tempoh pemberian ganti rugi pencerobohan perlulah diubah (lihat perenggan 46, 50, 56, 62, 64 & 71).

(3) Tuntutan bagi kerugian masa depan adalah tidak munasabah. Kos pemulihan tanah dengan membuang tanah sedia ada dan digantikan dengan menambak tanah baru yang sesuai untuk pertanian telah dimasukkan dalam tuntutan. Penelitian kepada perincian tuntutan jelas menunjukkan bahawa tuntutan plaintif bertindih. Ganti rugi kehilangan keuntungan yang dibenarkan menjangkau tempoh 31 tahun. Dengan itu, tuntutan untuk kehilangan masa depan plaintif tidak berasas dan perlulah ditolak (lihat perenggan 76–77).

(4) Tuntutan ganti rugi kehilangan pendapatan hasil kelapa sawit ini bertindih. Sekiranya tuntutan untuk mesne profits dibenarkan sekali pun, sudah tentulah plaintif tidak layak menuntut kehilangan pendapatan daripada pokok kelapa sawit yang ada di atas tanah yang telah disewakan kepada pihak lain. Tuntutan sebegitu terjumlah pada tuntutan berganda dan bertujuan mengayakan plaintif secara tidak adil. Tuntutan plaintif tersebut ternyata tidak munasabah dan perlulah ditolak berpandukan prinsip 'unjust enrichment' (lihat perenggan 78).

(5) Jumlah RM100,000 ganti rugi teladan seperti mana yang diputuskan PKP dan disahkan MTJB adalah agak rendah. Jumlah yang sesuai bagi menggambarkan sifat punitif ganti rugi terhadap perlakuan defendan adalah pada kadar 12.5% daripada jumlah ganti rugi am. Berasaskan peratusan tersebut, plaintif sepatutnya diberikan ganti rugi teladan sebanyak RM397,706.75 dan jumlah tersebut wajar dibulatkan menjadi RM400,000 (lihat perenggan 85–86).

**[English summary**

This was the appeal of the appellant ('the plaintiff') who was aggrieved by the decision of the Johor Bahru High Court ('JBHC') upholding the decision of the Senior Assistant Registrar ('SAR') in relation to a damages assessment proceeding held against the first respondent ('the first defendant/D1') and the second respondent ('third defendant/D3'). The damages assessment proceeding before the SAR were held after JBHC ruled that the first defendant had trespassed on the plaintiff's land totalling 20.5268 acres. The plaintiff had filed writ of summons and statement of claim against the defendant seeking damages as a result of trespass on their lands since 1967 to date. The trespass allegedly occurred when D1 overused part of the 3.7373 acres of land and turned another part of the 3.7373 acres of land as well as the entire 16.7895

A acres of land as floodplain. JBHC found that the plaintiff had successfully proved the claim against D1 and at the same time found that D3 was vicariously responsible for D1's action and had ordered that an assessment of damages be held and heard before the SAR. In furtherance to that, the SAR had heard the assessment of damages in the presence of witnesses from both parties. B At the end of the trial, the SAR had decided, inter alia, that D1 and D3 to pay the plaintiff: (a) the continuous rental rate of the land until the trespass ended; (b) damages for the work of clearing part of the land; (c) the continuous rental value of agricultural land until the trespass ended; (d) damages for loss of income from the plaintiff's crops; and (e) exemplary damages. Aggrieved with C the SAR's decision, the plaintiff then filed an appeal against the entire decision. JBHC dismissed the plaintiff's appeal and upheld the award of damages given by SAR. Aggrieved with JBHC's decision, the plaintiff filed this appeal. Briefly, the damages claimed could be divided into five main claims: (i) the trespassed land was restored; (ii) damages for trespass based on advantage of use and/or D mesne profits; (iii) damages for future losses; (iv) damages for loss of income; and (v) exemplary damages.

**Held**, allowing part of the appeal:

E (1) The construction of embankment to prevent water from entering was necessary to end trespass and should be allowed. Even so, D1 could not use the land belonging to the plaintiff to be used as a floodplain. D1 should re-apply for the allocation from D3 and subsequently apply to the state authority for the repossession of the lands involved. An option must F be given to the defendant whether the defendant to make repossession of the lands involved or pay the cost of restoration of the land to the plaintiff. A reasonable period of time should be given to the defendant. A time period of six months was a reasonable period for the defendant to act. If the defendant failed to take action within that time period, then G the plaintiff's claim for restoration costs of part of the land of 3.7373 acres and the whole of land of 16.7895 acres amounting to RM18,448,926 should be allowed (see paras 26, 32 & 34).

(2) If the defendant failed to repossess the land within the stipulated period, then the plaintiff's claim to obtain a replacement value of 1.2907 acres of H land calculated at the rate of RM13 per sqft amounting to RM730,897.60 must be allowed. Due to the existence of the profit element, the claim for mesne profits was not suitable for the plaintiff in connection with D1's trespass. As the projected rental rate which was the basis of the plaintiff's claim for damages for mesne profits amounting to I RM21,826,075 was too high, unreasonable and significantly appeared to provide profit to the plaintiff and at the same time the plaintiff also failed to submit any other evidence that could show that they had suffered losses as much as claimed, then the plaintiff's claim for such mesne profits must be dismissed. There was no element of mala fide when D1 turned

1.2907 acres of land into a canal or when D1 turned 1.1561 acres of land and the entire 16.7895 acres of land as floodplain. D1's actions were more likely to be negligent act because D1 failed to ascertain the boundaries of the flood mitigation plan area. Compensation for loss of income was more reasonable to given to the plaintiff as compared to compensation based on rent, moreover both parties failed to submit a reasonable rental rate for the trespassed land. D1's trespass was continuous until the repossession of the trespassed land was made or until the embankment was built. Therefore, JBHC's decision in relation to the amount of damages and the period of trespassing damages needed to be changed (see paras 46, 50, 56, 62, 64 & 71).

(3) The claim for future loss was unreasonable. The cost of land restoration by disposing of existing land and replacing it with piling of new land suitable for agriculture had been included in the claim. An examination of the details of the claim clearly showed that the plaintiff's claims overlapped. The damages for loss of profits allowed extended to a period of 31 years. Thus, the claim for future loss of the plaintiff was unfounded and should be dismissed (see paras 76–77).

(4) The claim for loss of income from oil palm harvest was overlapping. If the claim for mesne profits was allowed, of course the plaintiff was not eligible to claim for the loss of income from the oil palm trees on the land that had been leased to another party. Such claim amounted to multiple claims and were intended to enrich the plaintiff unfairly. The plaintiff's claim was unreasonable and had to be rejected based on the principle of unjust enrichment (see para 78).

(5) The amount of RM100,000 for exemplary damages as decided by SAR and confirmed by JBHC was relatively low. The appropriate amount to reflect the punitive nature of damages against the defendant's conduct was at the rate of 12.5% of the total general damages. Based on that percentage, the plaintiff should have been awarded exemplary damages of RM397,706.75 and the amount should be rounded to RM400,000 (see paras 85–86).]

**Kes-kes yang dirujuk**

*Amm a/l Joy (suing as Chairman Committee Members of Wat Boonyaram) v Chuan Seng Sdn Bhd* [2018] 5 MLJ 255, MR (dirujuk)

*Bonham-Carter v Hyde Park Hotel Ltd* [1948] 64 TLR 177, KBD (dirujuk)

*Bramwell v Bramwell* [1942] 1 All ER 137, MR (dirujuk)

*Cassell & Co Ltd v Broome* [1972] AC 1027, HL (dirujuk)

*Dream Property Sdn Bhd v Atlas Housing Sdn Bhd* [2015] 2 MLJ 441, MP (dirujuk)

*Johandra Realty Sdn Bhd & Anor v Ketua Pengarah Jabatan Pengairan dan Saliran Malaysia & Ors* [2017] 10 MLJ 1; [2017] 1 LNS 350, MT (dirujuk)

*Liesbosch, Dredger (Owners) v SS Edison (Owners)* [1933] AC 449, HL (dirujuk)
*Livingstone v Rawyards Coal Co* (1880) 5 App Cas 25, HL (dirujuk)
*Milik Perusahaan Sdn Bhd & Anor v Kembang Masyur Sdn Bhd* [2003] 1 MLJ 6, MR (dirujuk)
*Munnelly v Calcon Ltd, John Sisk & Sons (Dublin) Ltd and Doylen* [1978] IR 387 (dirujuk)
*Onassis and Calogeropoulos v Vergottis* [1968] 2 Lloyd's Rep 403, HL (dirujuk)
*Othman bin Ali & 290 Ors v Bukit Lenang Development Sdn Bhd* [2016] 3 MLJ 708; [2016] 6 CLJ 508, MR (dirujuk)
*Poluru Ranga Rao v Kippolu Ramadoss* AIR 1959 AP 182, MT (dirujuk)
*Rohasassets Sdn Bhd (formerly known as Wisma Perkasa Sdn Bhd) v Weatherford (M) Sdn Bhd & Anor* [2020] 1 MLJ 557, MP (dirujuk)
*Rookes v Barnard* [1964] AC 1129, HL (dirujuk)
*Sambaga Valli a/p KR Ponnusamy v Datuk Bandar Kuala Lumpur & Ors and another appeal* [2018] 1 MLJ 784, MR (dirujuk)
*Shewish v MacMillan Bloedel Ltd* (1990) 48 BCLR (2d) 290, MR (dirujuk)
*Sin Heap Lee-Marubeni Sdn Bhd v Yip Shou Shan* [2005] 1 MLJ 515, MR (dirujuk)
*Takako Sakao (f) v Ng Pek Yuen (f) & Anor* [2009] 6 MLJ 751, MP (dirujuk)
*Tan Sri Khoo Teck Puat & Anor v Plenitude Holdings Sdn Bhd* [1994] 3 MLJ 777, MP (dirujuk)
*UDA Holdings Bhd vKoperasi Pasaraya Malaysia Bhd and other appeals* [2007] 6 MLJ 530; [2007] 6 MLJ 530, MR (dirujuk)
*Wembley Gypsum Products Sdn Bhd v MST Industrial Systems Sdn Bhd* [2007] 7 MLJ 193; [2007] 6 CLJ 228, MR (dirujuk)
*Yang Salbiah & Anor v Jamil bin Harun* [1981] 1 MLJ 292, MP (dirujuk)

**Undang-undang yang dirujuk**

Akta Mahkamah Kehakiman 1964 s 69(4)
Akta Pengambilan Tanah 1960
Akta Undang-Undang Sivil 1956 s 28(4)(a)
Civil Procedure Code [UK] s 12(2)

**Rayuan daripada:** Guaman No 21NCvC-11–03 Tahun 2014 (Mahkamah Tinggi, Johor Bahru)

*Gurdial Singh Nijar (Abraham Au, Julie Lim Siew Bee dan Roger Chan Weng Keng bersamanya) bagi pihak perayu.*
*Asliza bt Ali (Jabatan Peguam Negara) bagi pihak responden.*

**Che Mohd Ruzima HMR:**

PENDAHULUAN

**[1]** Ini adalah rayuan Johandra Realty Sdn Bhd dan Lee Hui Siang (perayu-perayu/plaintif-plaintif) yang terkilan dengan keputusan pesuruhjaya kehakiman, Mahkamah Tinggi Johor Bahru (MTJB) mengesahkan keputusan penolong kanan pendaftar (PKP) berhubung dengan satu prosiding taksiran ganti rugi yang diadakan terhadap Ketua Pengarah Jabatan Pengairan dan Saliran Malaysia (responden pertama/defendan pertama) dan Kerajaan Malaysia (responden kedua/defendan ketiga). Prosiding taksiran ganti rugi di hadapan PKP diadakan setelah MTJB memutuskan bahawa responden pertama/defendan pertama telah melakukan pencerobohan ke atas tanah milik perayu-perayu/plaintif-plaintif yang keseluruhannya seluas 20.5268 ekar.

**[2]** Bagi memudahkan sebutan, pihak-pihak dirujuk sama seperti mana di hadapan PKP di MTJB iaitu plaintif dan defendan. Secara jamak plaintif-plaintif akan dirujuk sebagai pihak plaintif dan defendan-defendan dirujuk sebagai pihak defendan. Singkatan nama D1 akan merujuk kepada defendan pertama dan D3 merujuk kepada defendan ketiga.

LATAR BELAKANG TINDAKAN

**[3]** Pihak plaintif telah memfailkan writ saman dan penyata tuntutan terhadap pihak defendan menuntut ganti rugi akibat pencerobohan ke atas tanah-tanah milik mereka sejak dari tahun 1967 sehingga kini.

**[4]** Tanah-tanah milik pihak plaintif yang terlibat adalah:

(a) tanah seluas 3.7373 ekar dari Lot 2193, 2194, 2195, 2196, dan 2199 Mukim Sungai Pinggan, Daerah Pontian, Negeri Johor (tanah 3.7373 ekar); dan

(b) tanah seluas 16.7895 ekar dari Lot 3749, 3752, 3754 dan 3817 Mukim Sungai Pinggan, Daerah Pontian, Negeri Johor (tanah 16.7895 ekar).

**[5]** Pencerobohan didakwa berlaku apabila D1 terlebih pakai tanah sebahagian tanah 3.7373 ekar dan menjadikan sebahagian lagi tanah 3.7373 ekar serta keseluruhan tanah 16.7895 ekar sebagai dataran banjir (*floodplain*).

**[6]** Pada 19 Disember 2016, MTJB mendapati pihak plaintif telah berjaya membuktikan tuntutan terhadap D1 dan pada masa yang sama mendapati D3 bertanggungjawab secara vikarius ke atas tindakan D1 serta telah memerintahkan supaya satu taksiran ganti rugi diadakan dan didengar di hadapan PKP.

A **[7]** Terkilan dengan keputusan MTJB di atas isu liabiliti, D1 dan D3 telah kemukakan rayuan ke Mahkamah Rayuan. Namun begitu, rayuan D1 dan D3 telah ditolak pada 28 Feburari 2018.

B **[8]** Lanjutan daripada itu, PKP telah mendengar taksiran ganti rugi pada 28 Mei 2018 dengan kehadiran saksi-saksi kedua belah pihak. Di akhir perbicaraan, PKP telah memutuskan:

(a) D1 dan D3 membayar plaintif-plaintif sejumlah RM31,018.76 pada kadar sewa tanah RM300 seekar setahun bagi tanah 3.7373 ekar (untuk
C tempoh 27 tahun 8 bulan) dari 3 Mei 1989 sehingga 26 Mac 2014 dan berterusan sehingga pencerobohan ditamatkan berserta faedah atas jumlah RM31,018.76 atas kadar 5% setahun;

(b) D1 dan D3 hendaklah membayar pihak plaintif wang sebanyak
D RM40,000 sebagai ganti rugi bagi kerja-kerja mengosongkan sebahagian tanah 3.7373 ekar;

(c) D1 dan D3 hendaklah membayar pihak plaintif wang sejumlah RM139,352.85 atas pengiraan nilai sewa tanah pertanian pada kadar sewa tanah RM300 seekar setahun bagi tanah 16.7895 ekar (untuk
E tempoh 27 tahun 8 bulan) dari 3 Mei 1989 sehingga 26 Mac 2014 dan berterusan sehingga pencerobohan ditamatkan berserta faedah atas jumlah RM139,352.85 atas kadar 5% setahun;

(d) pencerobohan tanah oleh pihak defendan telah ditamatkan pada 19
F Disember 2016;

(e) D1 dan D3 membayar wang berjumlah RM400,000 sebagai pampasan untuk keseluruhan kehilangan pendapatan dari tanaman-tanaman pihak plaintif di tanah 16.7896 ekar;

G (f) D1 dan D3 membayar wang sejumlah RM100,000 sebagai keseluruhan ganti rugi teladan;

(g) faedah pada kadar 5% setahun ke atas wang ganti rugi dari tarikh penghakiman sehingga tarikh penyelesaian penuh; dan

H (h) D1 dan D3 membayar kos sebanyak RM10,000 kepada pihak plaintif sebagai kos taksiran ganti rugi.

**[9]** Terkilan dengan keputusan PKP, pihak plaintif kemudiannya
I memfailkan rayuan terhadap keseluruhan keputusan.

**[10]** Pada 7 Januari 2019, pesuruhjaya kehakiman MTJB menolak rayuan pihak plaintif dan mengekalkan award ganti rugi yang telah diberikan oleh PKP.

**[11]** Terkilan dengan keputusan pesuruhjaya kehakiman MTJB, plaintif-plaintif memfailkan rayuan ini.

PERTIMBANGAN DAN DAPATAN MAHKAMAH INI

**[12]** Berdasarkan keputusan bertarikh 19 Disember 2016, MTJB memutuskan bahawa D1 telah melakukan pencerobohan ke atas tanah-tanah milik pihak plaintif yang keseluruhannya adalah seluas 20.5268 ekar dan juga diputuskan bahawa D3 bertanggungan secara vikarius ke atas liabiliti D1.

**[13]** Untuk memudahkan rujukan, keputusan MTJB berhubung dengan liabiliti D1 dan D3 seperti mana dilaporkan di dalam kes *Johandra Realty Sdn Bhd & Anor v Ketua Pengarah Jabatan Pengairan dan Saliran Malaysia & Ors* [2017] 10 MLJ 1; [2017] 1 LNS 350 adalah seperti mana berikut:

> [35] The state of affairs remains until today and therefore, I find that the trespass is continuing. It is just unfortunate that the plaintiffs when they purchased the lands they did not realise the existence of these problems. To my mind it does not matter, overutilisation and trespass remain to have been committed subsequent to the first acquisition until present. The plaintiffs requested that the lands to be further acquired. The JPSP made similar recommendation but was ignored. As such I am of the view that this is a fit case for exemplary damages to be awarded based on the principles enunciated in *Rookes v Barnard* [1964] AC 1129 which was re-affirmed by the House in *Cassell v Broome* [1972] AC 1027.
>
> [36] In the circumstances, my findings are summarised as follows:
>
> (a) the first defendant has committed trespass over the 3.7373 acres of land from Lots 2193, 2194, 2195, 2196 and 2199;
>
> (b) damage is proven;
>
> (c) the first defendant has committed trespass over the 16.7895 acres and it is continuing;
>
> (d) damage is proven; and
>
> (e) that the first defendant is liable and third defendant is vicariously liable over the acts of the first defendant.
>
> [37] Therefore, I allow the plaintiffs claim and hereby make the following orders:
>
> (a) General damages to be awarded as per sub-paras 21(i)(a) and (b); and (iii); and
>
> (b) Exemplary damages only as per sub-para 21(iv).
>
> [38] The damages are to be calculated from the date of purchase by the plaintiffs and to be assessed by the senior assistant registrar of the High Court of Johor Bahru with interests to be awarded as per sub-para 21(vi). Costs of RM100,000 for the plaintiffs.

**[14]** Tuntutan untuk ganti rugi am pihak plaintif yang dibenarkan MTJB di subperenggan 21(i)(a) dan (b); dan (iii) pernyataan tuntutan pihak plaintif dinyatakan seperti mana berikut:

(a) ganti rugi am untuk:

(i) kelebihan guna pakai tanah plaintif-plaintif sebanyak 3.7373 ekar dari lot 2193, 2194, 2195, 2196 dan 2199, Mukim Sungai Pinggan, Daerah Pontian, Negeri Johor, Sejak tahun 1967 sehingga masa pemfailan Writ ini dan berterusan; dan

(ii) pencerobohan melalui penggunaan sebagai dataran banjir dan penggunaan oleh defendan-defendan secara tidak sah mengenai Lot 3749, 3752, 3754 dan 3817, Mukim Sungai Pinggan, Daerah Pontian, Negeri Johor, sebanyak 16.7895 ekar yang dipunyai plaintif-plaintif;

(b) ganti rugi untuk kehilangan pendapatan masa hadapan dan/atau hasil yang plaintif sepatutnya dapat terima daripada tanaman-tanaman plaintif di atas Lot 3749, 3752, 3754 dan 3817 tersebut;

**[15]** Setelah rayuan pihak defendan di atas isu liabiliti ditolak Mahkamah Rayuan, maka keputusan MTJB yang mendapati D1 menceroboh tanah-tanah milik plaintif dan D3 bertanggungan secara vikarius adalah muktamad.

**[16]** Berbalik kepada rayuan pihak plaintif, prinsip undang-undang berhubung dengan pemberian ganti rugi kepada pihak yang terjejas dengan sesuatu perlakuan tort adalah jelas. Prinsip *restitutio in integrum*, iaitu meletakkan pihak yang terjejas ke kedudukan sama seperti mana tidak berlakunya sesuatu perlakuan tort adalah merupakan prinsip asas pertimbangan bagi menentukan jumlah ganti rugi. Malahan, prinsip tersebut juga menjadi tunjang kepada penghujahan peguam pihak plaintif.

**[17]** Terdapat banyak kes autoriti yang membincangkan prinsip undang-undang tersebut. Di dalam kes *Livingstone v Rawyards Coal Co* (1880) 5 App Cas 25 yang lazimnya dijadikan asas rujukan walaupun telah lama diputuskan, Lord Blackburn memutuskan:

> ... I do not think there is any difference of opinion as to its being a general rule that where any injury is to be compensated by damages, in settling the sum of money to be given for reparation of damages, *you should as nearly as possible get at that sum of money which will put the party who has been injured, or who has suffered, in the same position as he would have been in if he had not sustained the wrong for which he is now getting his compensation or reparation.* That must be qualified by a great many things which may arise — such, for instance, as by the consideration whether the damage has been maliciously done, or whether it has been done with full knowledge that the person doing it was doing wrong. There could be no doubt that there you would say that everything would be taken into view that would go most against the wilful

wrongdoer. Many things which you would properly allow in favour of an innocent mistake or trespasser would be disallowed as against a wilful and intentional trespasser, on the ground that he must not qualify his own wrong, and various things of that sort. ... (Penekanan ditambah.)

Sementara itu, di dalam keputusan kes *Liesbosch, Dredger (Owners) v SS Edison (Owners)* [1933] AC 449, Lord Wright ada mengemukakan pandangan seperti mana berikut:

The substantial issue is what in such a case as the present is the true measure of damage. It is not questioned that when a vessel is lost by collision due to the sole negligence of the wrong-doing vessel the owners of the former vessel are entitled to what is called *restitutio in integrum,* which means that they should re-cover such a sum as will replace them so far as can be done by compensation in money, in the same position as if the loss had not been inflicted on them, subject to the rules of law as to remoteness of damage.

**[18]** Di negara kita, Mahkamah Persekutuan semasa memutuskan rayuan di dalam kes *Yang Salbiah & Anor v Jamil bin Harun* [1981] 1 MLJ 292 yang mana melibatkan satu tuntutan ganti rugi akibat kemalangan jalan raya telah menyatakan pandangan seperti berikut:

It must be remembered that the purpose of damages is to try, so far as humanly possible, to put the victim back to the position he would have been in but for the accident. The damages must be fair, adequate and not excessive. A reasoned judgment must therefore be given by the judge, following legal principles and precedents. Other awards in other cases should normally be prayed in aid, but consideration must be given where the circumstances differ.

**[19]** Di dalam keputusan kes *Milik Perusahaan Sdn Bhd & Anor v Kembang Masyur Sdn Bhd* [2003] 1 MLJ 6 yang dirujuk peguam pihak plaintif di dalam hujahan, pemerhatian mahkamah ini adalah seperti mana berikut:

The sole authority we need to refer to is a case cited to us by both sides. It is the judgment of the Irish Supreme Court in *Munnelly v Calcon Ltd, John Sisk & Sons (Dublin) Ltd and Doylen* [1978] IR 387. In that case Henchey J said:

Since this case was decided in the High Court, the question of the correct measure of damages in circumstances such as those now before us was considered by May J in *CR Taylor Ltd v Hepworths Ltd* . Among the passages cited with approval in the judgment in that case is the following from McGregor on Damages (13th Ed – 1972) at para 1061:

'The difficulty in deciding between diminution in value and cost of reinstatement arises from the fact that the plaintiff may want his property in the same state as before the commission of the tort but the amount required to effect this may be substantially greater than the amount by which the value of the property has been diminished. The test which appears to be the appropriate one is the reasonableness of the plaintiff's desire to reinstate the property; this will be judged in part by the advantages to him of reinstatement in relation to the extra

A cost to the defendant in having to pay damages for reinstatement rather than damages calculated by the diminution in the value of the land.'

Accepting that passage as correctly reflecting the state of the law, at p 667 of the report May J said:

B 'The various decided cases on each side of the line to which my attention has been drawn, and to some of which I have referred in this judgment, show in my opinion merely the application in them of two basic principles of law to the facts of those various cases. These two basic principles are, first, that whenever damages are to be awarded against a tortfeasor or against a man who has broken a contract, then those damages shall be such as will, so far as money can, put the C plaintiff in the same position as he would have been had the tort or breach of contract not occurred. But secondly, the damages to be awarded are to be reasonable, reasonable that is as between the plaintiff on the one hand and the defendant on the other.'

D I accept those two principles as being basis to, although not necessarily exhaustive of, the concept of *restitutio in integrum* on which the law of damages rests in cases such as this. It is in the application of those principles that difficulty may arise, for a court, in endeavouring to award a sum which will be both compensatory and reasonable, will be called on to give consideration, with E emphasis varying from case to case, to matters such as the nature of property, the plaintiff's relation to it, the nature of the wrongful act causing the damage, the conduct of the parties subsequent to the wrongful act, and the pecuniary, economic or other relevant implications or consequences of reinstatement damages as compared with diminished value damages. The reported cases, therefore, required to be viewed primarily as exemplifications of the application F to special facts of two principles to which I have referred.

**[20]** Mahkamah ini juga di dalam beberapa keputusan terdahulu turut merujuk kepada prinsip am berkait dengan pemberian ganti rugi yang G dinyatakan *Clerk & Lindsell on Torts* (Edisi ke-16) di ms 254 di perenggan 5.04 seperti mana berikut:

The general object of an award of damages is to compensate the plaintiff for the losses, pecuniary and non-pecuniary, sustained as a result of the defendant's tort. More specifically, the assessment process is said to aim at *restitutio in integrum*. The H general principle is, in the off-quoted words of Lord Blackburn, that the court should award 'that sum of money which will put the party who has been injured, or who has suffered, in the same position as he would have been in if he had not sustained the wrong for which he is now getting his compensation or reparation.' The principle admits of application to losses which are capable of reasonable precise calculation in money terms. I

Lihat keputusan kes *Wembley Gypsum Products Sdn Bhd v MST Industrial Systems Sdn Bhd* [2007] 7 MLJ 193; [2007] 6 CLJ 228 dan *UDA Holdings Bhd vKoperasi Pasaraya Malaysia Bhd and other appeals* [2007] 6 MLJ 530; [2007] 6 MLJ 530.

**[21]** Sementara itu, di dalam kes *Othman bin Ali & 290 Ors v Bukit Lenang Development Sdn Bhd* [2016] 3 MLJ 708; [2016] 6 CLJ 508 mahkamah ini ada buat pemerhatian dan seterusnya memutuskan seperti mana berikut:

> [31] It was undeniable that in a normal case where once a trespass to land or a deprivation of use of land had been established, the normal measure of damages to be applied would be the actual proof of 'loss of rental' or a reasonable estimation of such a 'rental return' that was directly attributable and flowing from a lawful use of the land but denied by that wrongful action. This was consistent with the two underlying basic principles in law which required that any damages awarded would, so far as money can, put the affected or deprived party in the same position as he would have been if the tort had not occurred subject to the further overriding consideration that such damages to be awarded was in any event not too remote or speculative in nature.
>
> [32] In *Inverugie Investments v Hackett* [1995] 3 All ER 841, the Privy Council opined (in an appeal from the Bahamas Court of Appeal) that although the plaintiff might not have suffered any actual loss by being deprived of the use of property, he was still entitled to recover a reasonable rent for the wrongful use of his property by the trespasser, and similarly, even if the trespasser might not have derived any actual benefit from the use of the property, he was still obliged to pay a reasonable 'rent' for the benefit or use he enjoyed based on what has been termed as the 'user principle'.
>
> Lord Lloyd of Berwick delivering the advice said as follows:
>
> > ... of the landlord of residential property, can recover damages from a trespasser who has wrongfully used his property whether or not he can show that he would have let the property to anybody else, and whether or not he would have used the property himself. The point is well expressed by Megaw LJ in *Swordheath Properties Ltd v Tabet* [1979] 1 All ER 240 at 242, [1979] 1 WLR 285 at 288 as follows:
> >
> > It appears to me to be clear, both as a matter of principle and of authority, that in a case of this sort of the plaintiff, when he has established that the defendant has remained on as a trespasser on residential property, is entitled, without bringing evidence that he could or would have let the property to someone else in the absence of the trespassing defendant, to have as damages for the trespass the value of the property as it would fairly be calculated; and, in the absence of anything special in the particular case it would be the ordinary letting value of the property that would determine the amount of damages.
> >
> > It is sometimes said that these cases are an exception to the rule that damages in tort are compensatory. But this is not necessarily so. It depends how widely one defines the 'loss' which the plaintiff has suffered. As the Earl of Halsbury LC pointed out in *Mediana (owner) v Comet (owners), The Mediana* [1900] AC 113 at 117, [1900-3] All ER Rep 126 at 129, it is no answer for a wrongdoer who has deprived the plaintiff of his chair to point out that he does not usually sit in it or that he has plenty of other chairs in the room.
> >
> > In *Stoke-on-Trent City Council v W & J Wass Ltd* [1988] 3 All ER 394 at 402, [1988] 1 WLR 1406 at 1416 Nicholls LJ called the underlying principle in these cases the 'user principle'. The plaintiff may not have suffered any actual loss by

being deprived of the use of his property. But under the user principle he is entitled to recover a reasonable rent for the wrongful use of his property by the trespasser. Similarly, the trespasser may not have derived any actual benefit from the use of the property. But under the user principle he is obliged to pay a reasonable rent for the use which he has enjoyed. The principle need not be characterised as exclusively compensatory or exclusively restitutionary; it combines elements of both.

[33] The question then was how, these established principles governing the issue of 'damages' recoverable where one has been wrongfully deprived of the use of land, was to be applied to the facts of this case. It was our considered view that on the peculiar facts of this case (as outlined above), what was incumbent upon the plaintiff was to adduce:

(a) Credible evidence indicative of the projected 'profits' the plaintiff had been denied by the fact that the land could not be developed as was intended (ie, when it was purchased);

(b) Alternatively, reliable evidence of either what would represent a fair rental at market rates that the plaintiff would have in all probability earned from the particular area of the land that was occupied respectively by each of the defendants, or what would be a fair rental-benefit that would have likely accrued to each of defendants from the respective areas within the land that each of them had wrongfully occupied.

**[22]** Perlu juga ditekankan bahawa satu jumlah ganti rugi yang wajar dan munasabah tidak sepatutnya mengandungi elemen keuntungan kepada pihak yang menuntut. Di dalam hal ini, Mahkamah Persekutuan di dalam kes *Tan Sri Khoo Teck Puat & Anor v Plenitude Holdings Sdn Bhd* [1994] 3 MLJ 777 telah buat pemerhatian seperti mana berikut:

It goes without saying that if the effect of allowing a plaintiff's claim is to put him in a better position than he would have been if there had been no breach, then this would be contrary to the principles enunciated in the cases cited above. This means that any profit which he stands to make because of the breach, must be deducted from the damages awarded — a point aptly put by Mr Hugh Beale in his most useful book on Remedies for Breach of Contract:

The basis of assessment

In outline, the victim of a breach of contract is entitled to compensation for any loss which results from the breach and which is neither too 'remote', or unlikely, a consequence nor one which he could have avoided by taking reasonable steps in 'mitigation'. He is 'to be placed in the same situation as if the contract had been performed' (*Robinson v Harman* (1848) 1 Ex 850 at p 855). This involves considering his overall position. The damages should compensate him for the performance which he should have received but has not, with deductions for any savings he has or should have made through not having to perform himself or by other action, such as entering a substitute transaction with someone else. Any profit which he is only able to make because of the breach of contract should also be deducted. These deductions are made in accordance with the general

principle that an award of damages should not put the victim in a better position than if the contract had been performed; he should recover no more than he has lost. Punitive or exemplary damages might be awarded where a breach of contract was also a tort, but in English law they are not awarded for a mere breach of contract (*Perera v Vandiyar* [1953] 1 WLR 672).

Walaupun keputusan kes *Tan Sri Khoo Teck Puat* melibatkan isu taksiran ganti rugi akibat pemecahan suatu kontrak, prinsip yang sama harus terpakai kepada taksiran ganti rugi di bawah tort.

**[23]** Berasaskan panduan yang telah digariskan tersebut, tuntutan pihak plaintif terhadap D1 dan D3 di dalam prosiding taksiran di hadapan PKP yang disahkan HMT yang menjadi subjek kepada rayuan ini diteliti dan diberikan pertimbangan.

**[24]** Di hadapan PKP, pihak plaintif kemukakan tiga orang saksi dan pihak defendan turut kemukakan jumlah saksi yang sama. Secara ringkasnya, ganti rugi yang dituntut bolehlah dibahagikan kepada lima tuntutan utama. Pertama, pihak plaintif menuntut supaya tanah yang diceroboh dipulihkan. Kedua, pihak plaintif menuntut ganti rugi ke atas pencerobohan berdasarkan kelebihan guna pakai dan/atau *mesne profits*. Ketiga pihak plaintif menuntut ganti rugi kerugian di masa hadapan. Keempat ganti rugi kehilangan pendapatan dan akhirnya, kelima ganti rugi teladan.

*Kos baik pulih tanah*

**[25]** Bagi tuntutan kos baik pulih tanah, Ir Thomas Anthon Jejasingam Thamboa (SP3) telah memberi keterangan dan mengemukakan satu laporan kejuruteraan. Anggaran kos baik pulih tanah 3.7373 ekar dan tanah 16.7895 ekar dinyatakan seperti berikut mana:

Summary of Costing

| Item | Description Of Work | Cost (RM) | Reference |
|---|---|---|---|
| 1 | Encroachment on Lot 2193 and Lot 2194 — Kg Nelayan Benut Side | 8,862,106 | Appendix A |
| 2 | Encroachment on Lot 2196 and Lot 2199 — Along Parit Lapis Sayang | 1,338,546 | Appendix B |
| 3 | Encroachment Of Earth Embankment (Benting) Into Lot 2195 (New Lot 3754) | 171,850 | Appendix C |
| 4 | Encroachment Of Earth Embankment (Benting) Into Lot 2196 (New Lot 3817) | 126,990 | Appendix D |
| 5 | Drainage Works on Lot 2193 & 2194 Kg Nelayan, Benut | 430,000 | Appendix E |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 6 | Flood mitigation measure between Sg Pinggan and Lots 2193, 2194, 2195 and 2196 (New Lot No 3749, 3752, 3754 and 3817 respectively) | 2,880,600 | Appendix F |
| 7 | Drainage Works on the Flood plain 16.7895 Acres | 900,000 | Appendix G |
| 8 | Restoration Works (Flood Damage) | 3,738,870 | Appendix H |
| 9 | Design Fees 4.5% of Construction Cost (based on treasury approved fee structure) | 830,203.29 | |
| TOTAL COST | | 19,279,165.29 | |

**[26]** Daripada senarai anggaran kos baik pulih yang dicadangkan SP3, ternyatalah bahawa kos yang dituntut termasuklah kos untuk membina benteng bagi menghalang air daripada masuk ke tanah 3.7373 ekar dan ke tanah 16.7895 ekar serta juga kos bagi pemulihan tanah. Setelah MTJB mendapati pencerobohan oleh D1 disebabkan limpahan air keseluruhan tanah 16.7895 ekar dan ke sebahagian tanah 3.7373 ekar, maka kami berpendapat bahawa pembinaan benteng bagi menghalang air daripada masuk adalah perlu bagi menamatkan pencerobohan dan wajarlah dibenarkan.

**[27]** Pihak defendan tidak kemukakan sebarang keterangan balas bagi mencabar anggaran kos yang disediakan SP3. Semasa disoal balas, SP3 juga tidak ditanya tentang perincian atau kewajaran anggaran kos baik pulih. Apa yang ditanya hanyalah berkait dengan kos konsultansi dan juga keperluan diadakan benteng yang baru sedangkan pihak defendan telah membina benteng sejak dari tahun 1967 lagi bagi mengatasi masalah air banjir serta air pasang.

**[28]** Berdasarkan fakta tersebut, adalah didapati bahawa kos baik pulih tanah 3.7373 ekar dan tanah 16.7895 ekar yang berjumlah RM18,448,926 iaitu setelah ditolak kos konsultansi sebanyak RM830,203.29, yang dianggarkan SP3 tidak dicabar. Mahkamah ini tidak ada pilihan lain dan jumlah anggaran yang disediakan SP3, iaitu seorang saksi pakar dibidangnya, perlulah diterima walaupun jumlah yang terlibat adalah sangat besar.

**[29]** Namun begitu, kami juga berpendapat bahawa pertimbangan yang dibuat tidak boleh terhenti setakat itu sahaja. Terdapat beberapa fakta relevan yang tidak dipertikaikan oleh kedua belah pihak yang perlu dilihat sama. Antaranya, fakta berhubung dengan pengambilan balik tanah-tanah yang dibeli plaintif pertama. Sejak dari tahun 1967 sehingga tahun 1982, sebahagian daripada tanah-tanah yang dibeli plaintif pertama terlibat dengan pengambilan balik oleh pihak defendan bertujuan untuk satu pelan tebatan banjir bagi Projek Pembangunan Bersepadu Johor Barat (PPBJB). Sebagai

sebahagian daripada pelan tebatan banjir, terusan telah dibina bagi mengalih aliran Sungai Pinggan, benteng didirikan di sekeliling tanah yang terlibat dan turut diwujudkan dataran banjir.

**[30]** Pembinaan benteng oleh D1 sudah pastilah melibatkan kos yang sangat tinggi seperti yang dapat dilihat daripada anggaran kos yang disediakan SP3 di dalam tuntutan pihak plaintif. Kos tersebut sudah tentulah ditanggung oleh pembayar cukai. Kini, pihak plaintif mencadangkan supaya dibina satu lagi benteng untuk tujuan yang sama, iaitu bagi menghalang air daripada memasuki tanah mereka. Ironinya, benteng yang hendak dibina pihak plaintif tersebut akan dibina di hadapan benteng sedia ada yang telah dibina D1, menjadikan pembinaan benteng sedia ada sia-sia dan pastinya akan melibatkan pembaziran wang pembayar cukai.

**[31]** Lagi pun, sebahagian tanah 3.7373 ekar dan keseluruhan tanah 16.7895 ekar yang dijadikan sebagai dataran banjir oleh D1 sudah tentulah merupakan sebahagian daripada pelan tebatan banjir bagi PPBJB. Walaupun tidak ada keterangan mengenainya, inferens bolehlah dibuat daripada fakta yang ada bahawa gangguan kepada pelan tebatan banjir dengan menambak dataran banjir sedia ada, berkemungkinan besar akan memberi impak kepada kelestarian dan keberkesanan pelan tebatan banjir PPBJB. Dikhuatiri, gangguan tersebut berkemungkinan akan merencatkan pelan tebatan banjir sedia ada dan dengan itu, dataran banjir sedia ada perlulah dikekalkan. Mahkamah ini boleh membuat inferens di atas fakta berdasarkan sub-s 69(4) Akta Mahkamah Kehakiman 1964 yang peruntukannya adalah seperti mana berikut:

> (4) The Court of Appeal may draw inferences of fact, and give any judgment, and make any order which ought to have been given or made, and make such further or other orders as the case requires.

**[32]** Walaupun begitu, D1 tidak boleh menggunakan tanah milik pihak plaintif untuk dijadikan sebagai dataran banjir. Setelah diputuskan pencerobohan telah berlaku, D1 sewajarnya memohon semula peruntukan daripada D3 dan seterusnya memohon kepada pihak berkuasa negeri untuk dibuat pengambilan balik tanah-tanah yang terlibat.

**[33]** Sekiranya dilihat kepada keterangan di hadapan PKP, PTD Pontian dan D1 sememangnya ada mencadangkan supaya tanah-tanah yang terlibat diambil balik dan pihak plaintif sendiri turut bersetuju dengan cadangan tersebut. Namun begitu, cadangan PTD Pontian dan D1 tidak diteruskan dan tidak ada keterangan dikemukakan berhubung dengan perkara tersebut. Selain itu, isu cadangan pengambilan tanah tersebut turut disentuh di dalam keputusan MTJB di peringkat liabiliti. Pemerhatian MTJB tersebut dapat dilihat di perenggan 10–13 keputusan kes *Johandra Realty Sdn Bhd & Anor*

seperti mana berikut:

> [10] The PTP vide letter dated 31 July 2013 addressed to the District Engineer of the Jabatan Pengairan Dan Saliran Pontian ('JPSP') a copy of which was sent to PW2 (exh P16) requesting the latter to carry out further acquisition of the encroached areas. Investigations were conducted the JPSP and they came up with a report confirming the said encroachment and the shortfalls vide a letter dated 23 September 2013 copied to PW2 (exh P18 column 11). This part covers the 3.7373 acres.
>
> [11] The relevant map for purposes of identification of the affected areas is exh P12 which shows the green coloured area representing the overutilised or encroachment whilst the red coloured area representing the floodplain. The JPSP vide letter dated 20 June 2013 addressed to the State Director (exh P20) certified that as a result of the construction of the embankment the original lands were split into two which had caused the remaining of the unacquired land coloured in yellow (areas coloured in red in P12) exposed to overflow during high tide and recommended that the land be acquired. This part covers the 16.7895 acres.
>
> [12] According to PW2, he requested that the affected areas to be acquired because they were submerged most of the time and could not put into use and he thought they were not theirs earlier on until the discovery in 2012 and confirmed by the government officials. He claimed that the plaintiffs suffered loss of land use as a result of the damage done. PTP vide a letter dated 26 July 2013 wrote to the Pengarah Jabatan Penilaian Dan Perkhidmatan Harta Johor Bharu requesting for valuation report clearly admitted that the green coloured area as shown in the map enclosed which was similar to exh P12 that it represented the overutilised/encroached area (exh P53).
>
> [13] As a result of all these correspondence, PW2 requested for a meeting with the officials from PTP and PTG. Several other meetings were held and there was no dispute as to the said overutilisation of 3.7373 acres. As for the alleged trespass of 16.7895 acres used as floodplain, the meeting decided that this matter be referred to the headquarters in Putrajaya.

**[34]** Merujuk kepada situasi serta fakta yang dinyatakan tersebut dan bersandarkan peruntukan sub-s 69(4) Akta Mahkamah Kehakiman 1964 seperti mana yang rujuk di perenggan [32] serta keputusan Mahkamah Persekutuan di dalam kes *Takako Sakao (f) v Ng Pek Yuen (f) & Anor* [2009] 6 MLJ 751 ketika merujuk dan mengesahkan pemerhatian Lord Pearce di dalam kes *Onassis and Calogeropoulos v Vergottis* [1968] 2 Lloyd's Rep 403, kami memutuskan bahawa opsyen perlulah diberikan kepada pihak defendan. Opsyennya adalah sama ada pihak defendan membuat pengambilan balik tanah-tanah yang terlibat atau pun membayar kos baik pulih tanah kepada pihak plaintif. Bagi tujuan tersebut, satu tempoh masa yang munasabah perlu diberikan kepada pihak defendan. Kami berpandangan bahawa tempoh masa enam bulan adalah satu tempoh yang munasabah untuk pihak defendan bertindak. Sekiranya pihak defendan gagal mengambil tindakan di dalam tempoh masa tersebut, maka tuntutan pihak plaintif untuk mendapatkan kos

baik pulih sebahagian tanah 3.7373 ekar dan keseluruhan tanah 16.7895 ekar yang berjumlah RM18,448,926 wajarlah dibenarkan.

*Ganti rugi bagi tuntutan kelebihan guna pakai dan mesne profits tanah 3.7373 ekar dan tanah 16.7895 ekar*

**[35]** Pihak plaintif mengemukakan tuntutan bersandarkan keterangan berserta satu laporan penilaian yang disediakan Mohd Noor Azeni bin Nordin ('SP2'), iaitu seorang penilai berdaftar.

**[36]** Di dalam keterangan, SP2 telah mencadangkan tuntutan berbeza bagi tanah 3.7373 ekar berasaskan kepada nilaian tanah yang berbeza. Tanah seluas 2.5812 ekar iaitu sebahagian daripada Lot-Lot 2193 dan 2194 dianggarkan bernilai RM30 sekaki persegi (skp) dan tanah seluas 1.1561 dari sebahagian Lot-Lot 2915, 2196 dan 2199 dianggarkan bernilai RM13skp. Berdasarkan nilai anggaran tersebut, pihak plaintif menuntut ganti rugi penggantian nilai tanah yang berjumlah RM3,373,112.20 bagi tanah 2.5812 ekar dan ganti rugi berjumlah RM654,676.30 bagi tanah 1.1561 ekar daripada pihak defendan kerana terlebih pakai tanah-tanah tersebut.

**[37]** Bagi tuntutan *mesne profits* akibat pencerobohan oleh D1 pula, pihak plaintif kemukakan tuntutan seperti mana berikut:

16.1.2 Mesne profits up until the time that the judgment. (From 3 May 1989 to 19 December 2016)

(i) *Part of Lot Nos. 2193 and 2194*

| | | |
|---|---|---|
| Affected Land area | — | 2.5812 acres |
| Estimated rental per year | — | 3.5% of Market Value |
| Market Value | — | RM30.00 per sq. ft. |
| Therefore, rental per year | — | RM1.05 per sq. ft. |
| Total rental for 2.5812 acres per year | — | RM118,059.00 |
| For 27 years and 8 months | — | RM3,261,380.00 |
| Interest at 5% per annum for 27 years (see working detail in APPENDIX VII — b1) | — | RM2,176,190.00 |
| Total loss | — | RM5,437,570.00 |

(ii) *Part of Lot Nos. 2195, 2196 and 2199*

| | | |
|---|---|---|
| Affected Land area | — | 1.1561 acres |
| Estimated rental per year | — | 3.5% of Market Value |
| Market Value | — | RM13.00 per sq. ft. |
| Therefore, rental per year | — | RM0.455 per sq. ft. |
| Total rental for 1.1561 acres per year | — | RM22,913.67 |
| For 27 years and 8 months | — | RM632,999.00 |
| Interest at 5% per annum for 27 years | — | RM422,804 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | (see working detail in APPENDIX VII — b2) | | |
| | Total loss | — | RM1,055,803.00 |

**[38]** Selain itu, pihak plaintif juga menuntut sejumlah RM4,101,700 ganti rugi untuk mengeluarkan dan menempatkan semula lebih kurang 20 keluarga setinggan yang menduduki tanah 3.7373 ekar. Kos tambahan sebanyak RM40,000 juga turut dituntut bagi kerja-kerja meruntuh dan membersihkan kawasan setinggan tersebut.

**[39]** Bagi tanah 16.7895 ekar pula, *mesne profits* akibat pencerobohan oleh D1 yang diunjurkan SP2 adalah seperti mana berikut:

16.2.1 Mesne profits up until the time that the judgment

(From 3 May 1989 to 19 December 2016)

| | | |
|---|---|---|
| Affected Land area | — | 16.7895 acres |
| Estimated rental per year | — | 3.5% of Market Value |
| Market Value | — | RM13.00 per sq. ft. |
| Therefore, rental per year | — | RM0.455 per sq. ft. |
| Total rental for 16.7895 acres per year | — | RM332,764.53 |
| For 27 years and 8 months | — | RM9,192,606.00 |
| Interest at 5% per annum for 27 years | — | RM6,140,096.00 |
| (see working detail in APPENDIX VII — d) | | |
| Total loss | — | RM15,332,702.00 |

**[40]** Di pihak defendan pula, Siti Jaliah bt Adam ('SD2') iaitu Pegawai Penilaian di Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta Johor Bahru turut mengemukakan satu laporan penilaian. SD2 berpendapat bahawa nilai sewa tanah pihak plaintif adalah di atas kadar RM300 seekar setahun. Pendapat SD2 tersebut adalah berdasarkan kajian maklumat daripada penyewaan tanah pertanian di kawasan sekitar Daerah Pontian dan juga hasil soal selidik ke atas penduduk setempat. PKP memutuskan untuk menerima pendapat SD2 bagi menentukan kadar sewaan tanah 3.7373 ekar dan tanah 16.7895 ekar. MTJB bersetuju dan telah mengesahkan keputusan PKP tersebut.

**[41]** Persoalannya, apakah jumlah ganti rugi yang munasabah dan berpatutan diberikan kepada pihak plaintif akibat pencerobohan D1? Peguam pihak plaintif dalam hujahan menegaskan bahawa kadar sewa RM300 seekar setahun yang dicadangkan SD2 yang diterima PKP dan disahkan MTJB sangat tidak munasabah dan tidak logik. Hasil penelitian, kami bersetuju dengan hujahan tersebut. Kami dapati pandangan SD2 tidak disokong dengan keterangan yang sewajarnya. Tidak ada sebarang keterangan berkait dengan

nilaian sewa tanah yang sebanding dikemukakan. Sumber maklumat dan kajian seperti yang dinyatakan di dalam keterangan SD2 juga tidak diperincikan. A

**[42]** Bagaimana pula dengan jumlah yang dituntut pihak plaintif berdasarkan unjuran SP2? Daripada alasan penghakiman yang disediakan PKP dan juga pesuruhjaya kehakiman MTJB, tidak dinyatakan sebab mereka menolak tuntutan yang diunjurkan SP2. Jelasnya, tidak ada sebarang analisis yang dibuat ke atas tuntutan pihak plaintif tersebut. B

**[43]** Sebelum dianalisis dengan lebih lanjut tuntutan ganti rugi pihak plaintif berdasarkan unjuran SP2, wajar diingatkan bahawa undang-undang berhubung dengan beban pembuktian adalah mantap. Pihak plaintif perlulah membuktikan kerugian yang dialami dan tidak memadai dengan hanya bergantung kepada unjuran yang dibuat SP2 semata-mata. Unjuran yang dikemukakan kekal sebagai satu unjuran dan bukanlah merupakan kerugian sebenar pihak plaintif. Mahkamah Persekutuan di dalam keputusan kes *Tan Sri Khoo Teck Puat & Anor* telah secara khusus merujuk kepada kata-kata Lord Goddard di dalam keputusan kes *Bonham-Carter v Hyde Park Hotel Ltd* [1948] 64 TLR 177 di ms 178 yang menyatakan: C D E

> ... plaintiffs must understand that if they bring actions for damages it is for them to prove their damage; it is not enough to write down the particulars, so to speak, throw them at the head of the court, saying: 'This is what I have lost, I ask you to give me these damages'. They have to prove it.

**[44]** Berbalik kepada tuntutan pihak plaintif, tanah 3.7373 ekar terbahagi kepada tiga bahagian menurut keterangan SP2. Sebahagian tanah seluas 1.2905 ekar (tanah 1.2905 ekar) diduduki setinggan iaitu sebuah perkampungan nelayan, tanah seluas 1.2907 (tanah 1.2907 ekar) menjadi sebahagian daripada terusan dan sebahagian lagi tanah seluas 1.1561 ekar (tanah 1.1561 ekar) dijadikan dataran banjir. Pihak plaintif menuntut ganti rugi penggantian nilai tanah dan pada masa yang sama turut menuntut *mesne profits* ke atas keseluruhan tanah tersebut. Persoalannya, melainkan tanah 1.2907 ekar yang menjadi sebahagian daripada terusan, apakah kewajarannya pihak plaintif menuntut penggantian nilai bagi keseluruhan tanah 3.7373 ekar sebagai ganti rugi? F G H

**[45]** Setelah diteliti, kami dapati bahawa tuntutan tersebut tidak berasas dan perlulah ditolak. Ianya adalah kerana tanah-tanah tersebut masih kekal milik pihak plaintif walaupun tanah 1.2907 ekar telah menjadi sebahagian daripada Sungai Pinggan dan yang lainnya menjadi dataran banjir. I

**[46]** Berhubung dengan tanah 1.2907 ekar, SP2 di dalam laporan penilaian mengesahkan bahawa tanah tersebut termasuk dalam penjajaran semula

Sungai Pinggan. Lakaran penjajaran semula Sungai Pinggan yang disediakan SP3 dan dikemukakan sebagai Apendiks N di dalam laporan kejuruteraan mengesahkan perkara tersebut. Tidak ada sebarang keterangan balas di pihak defendan berhubung dengan fakta tersebut. Dengan itu, fakta tersebut perlulah diterima. Kami berpandangan bahawa penyelesaian yang sama seperti yang dinyatakan di perenggan [34] perlulah ikuti. Sekiranya pihak defendan gagal membuat pengambilan balik tanah di dalam tempoh yang ditetapkan, maka tuntutan pihak plaintif untuk mendapatkan nilai gantian tanah 1.2907 ekar yang dikira pada kadar RM13skp yang berjumlah RM730,897.60 perlulah dibenarkan.

**[47]** Bagi tuntutan *mesne profits* ke atas tanah 3.7373 ekar dan tanah 16.7895 ekar pula, sebutan tuntutan itu sendiri menggambarkan bahawa wujudnya unsur keuntungan dalam apa yang dituntut. Lazimnya, tuntutan untuk *mesne profits* dibuat ekoran daripada keengganan penyewa keluar daripada tanah setelah tamat tempoh penyewaan. Goddard LJ di dalam kes *Bramwell v Bramwell* [1942] 1 All ER 137 ada menyatakan:

> ... An action for the recovery of land is the modern equivalent of an action of ejectment. An action of ejectment was a personal action and could only sound in damages. Then it became a mixed action, in which not only damages but the property itself could be recovered, and it is preserved now in the action brought in the High Court, and, I think, in the county court, because a claim for *mesne profits* can be joined with an action for the recovery of the land, and *mesne profits* is only another term for damages for trespass damages which arise from the particular relationship of landlord and tenant.

**[48]** Di India, tafsiran untuk *mesne profits* dinyatakan di bawah s 12(2) Civil Procedure Code. Di dalam kes *Poluru Ranga Rao v Kippolu Ramadoss* AIR 1959 AP 182 peruntukan tersebut dirujuk dan kriteria pengiraannya dinyatakan seperti mana berikut:

> 17. The expression '*mesne profits*' has been defined in Section 2 (12) of the Code.
>
> '*Mesne Profits*' of property means those profits which the person in wrongful possession of such property actually received or might with ordinary diligence have received therefrom, together with interest on such profits, but shall not include profits due to improvements made by the person in wrongful possession.
>
> It is now well settled that the criterion for calculation of *mesne profits* cannot be what the person out of possession might have got had he been on the land. *Mesne profits* could only consist of what the person in wrongful possession of such property actually received or might with ordinary diligence have received therefrom. If citation is needed, reference may be made to *Gurudas Kundu v Hemendra Kumar* AIR 1929 PC 300 and *Harry Kempson Gray v Bhagu Meah* AIR 1930 PC 82.

**[49]** Di negara kita, *mesne profits* dituntut sebagai sewa berganda yang boleh

dikenakan terhadap penyewa yang enggan keluar setelah tempoh penyewaan tamat. Perbuatan penyewa tersebut boleh disamakan dengan perbuatan menceroboh dan tuntutan sewa berganda dibenarkan di bawah perenggan 28(4)(a) Akta Undang-Undang Sivil 1956 yang peruntukannya adalah seperti berikut:

> (4)(a) Every tenant holding over after the determination of his tenancy shall be chargeable, at the option of his landlord, with double the amount of his rent until possession is given up by him or with double the value during the period of detention of the land or premises so detained, whether notice to that effect has been given or not.

Mahkamah Persekutuan di dalam keputusan kes *Rohasassets Sdn Bhd (formerly known as Wisma Perkasa Sdn Bhd) v Weatherford (M) Sdn Bhd & Anor* [2020] 1 MLJ 557 memutuskan bahawa sewa berganda perlu dibayar jika dikenakan tuan tanah setelah penyewa enggan keluar apabila diminta berbuat demikian.

**[50]** Diperhatikan bahawa, tuntutan *mesne profits* lebih menjurus kepada tuntutan bagi pencerobohan setelah penamatan sesuatu penyewaan dan elemen keuntungan yang diperoleh penceroboh boleh dijadikan asas tuntutan oleh tuan tanah. Oleh kerana wujudnya elemen keuntungan, kami berpandangan bahawa tuntutan untuk *mesne profits* tidak sesuai dipohon pihak plaintif berkait dengan pencerobohan D1.

**[51]** Walaupun begitu, di dalam unjuran SP2, terdapat perkiraan yang dibuat bagi mencadangkan harga sewa bagi sebahagian tanah 3.7373 ekar dan tanah 16.7895 ekar. Daripada analisis ke atas unjuran SP2 tersebut, kami berpandangan bahawa harga sewa yang dituntut pihak plaintif juga tidak munasabah.

**[52]** Daripada keterangan, tanah-tanah milik pihak plaintif adalah tanah pertanian yang sedang digunakan untuk tanaman kelapa sawit dan tidak ada sebarang permohonan dibuat untuk memajukan tanah-tanah tersebut. Sebaliknya, di dalam unjuran yang dicadangkan, SP2 merujuk kepada perbandingan tanah-tanah komersial bagi menilai kadar sewa tanah 3.7373 ekar dan tanah 16.7895 ekar. Walaupun tidak dinafikan bahawa tanah pihak plaintif berpotensi untuk dimajukan, pertimbangan untuk menentukan ganti rugi akibat pencerobohan tidak boleh disamakan dengan pertimbangan untuk menilai tanah yang terlibat dengan pengambilan balik di bawah Akta Pengambilan Tanah 1960. Kami berpandangan bahawa nilai komersial tidak seharusnya diambil kira di dalam menentukan kadar sewa tanah pertanian. Oleh itu, asas penilaian yang diunjurkan SP2 dengan mengambil kira perbandingan tanah komersial adalah tidak tepat dan kami berpendapat bahawa tidak ada silapnya keputusan PKP berhubung dengan perkara tersebut.

**[53]** Bagi menunjukkan ketidakmunasabahan kadar sewa unjuran SP2, analisisnya adalah seperti mana berikut. Bagi tanah 3.7373 ekar, harga pasaran tanah seluas 2.5812 ekar diunjurkan pada harga RM30skp. Walaupun dikira hanya di atas kadar 3.5% setahun seperti yang dicadangkan SP2, sewa yang dituntut adalah sebanyak RM3,8115.50 seekar sebulan atau RM45,738 seekar setahun. Bagi sebahagian lagi tanah 3.7373 ekar iaitu tanah seluas 1.1561 ekar dan juga bagi keseluruhan tanah 16.7895 ekar pula, harga pasaran unjuran SP2 ialah pada harga RM13skp dan kadar sewa yang dituntut di atas kadar 3.5% setahun adalah sebanyak RM1,651.65 seekar sebulan atau RM19,819 seekar setahun. Jumlah sewa tersebut belum termasuk faedah 5% setahun yang dituntut pihak plaintif untuk tempoh 27 tahun 8 bulan yang berjumlah RM8,949,285.

**[54]** Daripada analisis tersebut, kami berpandangan bahawa kadar sewa yang diunjurkan SP2 untuk tuntutan *mesne profits* tidak munasabah dan jelas akan membawa keuntungan kepada pihak plaintif sekiranya dibenarkan. Pihak plaintif sendiri tidak akan sanggup atau pun bersetuju menyewa tanah untuk menjalankan tanaman kelapa sawit pada kadar harga sewa tersebut. Alasannya mudah. Keterangan yang dikemukakan pihak plaintif sendiri menunjukkan bahawa hasil keuntungan bersih daripada tanaman kelapa sawit di ladang yang sedang diusahakan yang mana akan dianalisis selepas ini, hanyalah secara puratanya di sekitar RM4,700 sahaja bagi seekar setahun. Oleh itu, adalah mustahil bagi mana-mana pengusaha tanaman kelapa sawit yang munasabah akan menyewa tanah pada kadar sewa yang diunjurkan SP2!

**[55]** Selain daripada keterangan yang dikemukakan SP2 berhubung dengan unjuran kerugian sewa yang dialami pihak plaintif, kami dapati bahawa pihak plaintif gagal mengemukakan sebarang keterangan lain yang boleh membuktikan bahawa mereka telah mengalami kerugian seperti mana yang dituntut di bawah tuntutan ganti rugi untuk *mesne profits*.

**[56]** Oleh kerana kadar sewa yang diunjurkan SP2 yang dijadikan asas tuntutan ganti rugi untuk *mesne profits* oleh pihak plaintif yang keseluruhannya berjumlah RM21,826,075 adalah terlalu tinggi, tidak munasabah serta ketara nampak akan memberikan keuntungan kepada pihak plaintif dan pada masa yang sama pihak plaintif juga gagal kemukakan sebarang bukti lain yang dapat menunjukkan bahawa mereka telah mengalami kerugian sebanyak mana yang dituntut, maka tuntutan pihak plaintif untuk *mesne profits* tersebut perlulah ditolak.

**[57]** Persoalannya, berapakah jumlah ganti rugi yang munasabah dan wajar diberikan setelah pihak plaintif berjaya membuktikan D1 melakukan pencerobohan ke atas tanah mereka? Berhubung dengan persoalan tersebut, *Halsbury's* (Edisi ke-4, Jld 45) di perenggan 1403 ada menyatakan:

1403. *Damages. In an action of trespass*, if the plaintiff proves the trespass, he is entitled to recover nominal damages, *even if he has not suffered any actual loss. If the trespass has caused the plaintiff actual damage, he is entitled to receive such amount as will compensate him for his loss.* Where the defendant has made use of the plaintiff's land, the plaintiff is entitled to receive by way of damages such a sum as would reasonably be paid for that use. Where there is an oppressive, arbitrary or unconstitutional trespass by a government official or where the defendant cynically disregards the rights of the plaintiff in the land with the object of making a gain by his unlawful conduct, exemplary damages may be awarded. If the trespass is accompanied by aggravating circumstances which do not allow an award of exemplary damages, the general damages may be increased. (Penekanan ditambah.)

**[58]** Daripada apa yang dinyatakan tersebut, jelaslah bahawa latar belakang sesuatu pencerobohan perlulah diteliti dan diambil kira semasa mempertimbangkan jumlah ganti rugi. Oleh itu, beberapa fakta relevan yang tidak dipertikai perlulah diberikan perhatian. Semasa membeli pada tahun 1989, plaintif pertama tidak menyedari bahawa ada sebahagian tanahnya telah diceroboh D1 sehinggalah PTD Pontian mengemukakan laporan ukur halus pada 22 Oktober 2012. Berdasarkan fakta tersebut jelaslah bahawa pada masa dibeli, tanah 1.2907 ekar telah digali menjadi terusan, tanah 1.2905 ekar telah diduduki ramai setinggan dan tanah 1.1561 ekar serta keseluruhan tanah 16.7895 ekar telah pun menjadi sebahagian daripada dataran banjir.

**[59]** Di samping itu, fakta yang diakui sendiri oleh saksi-saksi pihak plaintif menunjukkan bahawa tanah yang dibeli plaintif pertama dikategorikan sebagai tanah pertanian walaupun pada dokumen hak milik kategori penggunaan tanah dinyatakan sebagai 'Tiada' dan kegunaan semasa tanah-tanah lain milik pihak plaintif sehingga hari ini adalah untuk tanaman kelapa sawit. Tidak ada keterangan yang menunjukkan bahawa pihak plaintif memperoleh hasil lain selain daripada tanaman kelapa sawit. Malahan, saksi-saksi pihak plaintif sendiri iaitu Tan Lian Chai (SP1), pengarah urusan plaintif pertama dan SP2 semasa disoal balas mengakui bahawa tidak ada sebarang permohonan dikemukakan pihak plaintif kepada pihak berkuasa berkenaan untuk mengubah kegunaan tanah-tanah lain milik pihak plaintif. Dengan itu, status semasa tanah-tanah milik pihak plaintif masih kekal sebagai tanah pertanian.

**[60]** Di pihak defendan pula, keterangan daripada SP1 sendiri jelas menunjukkan bahawa papan tanda larangan menceroboh yang diletakkan D1 di dataran banjir telah dicabut sebaik sahaja D1 tahu tanah 3.7373 ekar dan tanah 16.7895 ekar adalah milik pihak plaintif pada tahun 2012. Satu laporan polis telah dibuat SP1 berhubung dengan perkara tersebut.

**[61]** Fakta-fakta yang dinyatakan tersebut adalah relevan diberikan pertimbangan selaras dengan apa yang telah diputuskan Henchey J di dalam kes *Munnelly v Calcon Ltd, John Sisk & Sons (Dublin) Ltd and Doylen* [1978] IR

387 yang dirujuk mahkamah ini di dalam kes *Milik Perusahaan Sdn Bhd & Anor*. Untuk memudahkan rujukan, diulangi sekali lagi sebahagian daripada keputusan yang berkaitan seperti mana berikut:

> ... It is in the application of those principles that difficulty may arise, for a court, *in endeavouring to award a sum which will be both compensatory and reasonable, will be called on to give consideration, with emphasis varying from case to case, to matters such as the nature of property, the plaintiff's relation to it, the nature of the wrongful act causing the damage, the conduct of the parties subsequent to the wrongful act, and the pecuniary, economic or other relevant implications or consequences of reinstatement damages as compared with diminished value damages.* The reported cases, therefore, required to be viewed primarily as exemplifications of the application to special facts of two principles to which I have referred. (Penekanan ditambah.)

**[62]** Seperkara lagi, niat pihak yang menceroboh juga relevan diberikan pertimbangan. Daripada fakta yang dinyatakan sebelum ini, pihak plaintif sendiri tidak tahu tanahnya diceroboh pada mulanya. Begitu juga dengan pihak defendan, fakta mengenai perbuatan D1 yang telah mencabut papan tanda larangan menceroboh sebaik tahu status tanah-tanah tersebut boleh mengundang inferens bahawa D1 tidak berniat untuk menceroboh. Dengan itu, kami berpandangan bahawa tidak wujud elemen mala fide semasa D1 menjadikan tanah 1.2907 ekar sebagai terusan atau pun semasa D1 menjadikan tanah 1.1561 ekar serta keseluruhan tanah 16.7895 ekar sebagai dataran banjir. Daripada penelitian ke atas keterangan, kami berpendapat bahawa tindakan D1 lebih cenderung kepada perbuatan cuai kerana D1 gagal memastikan sempadan kawasan pelan tebatan banjir. Kecuaian tersebut juga nampaknya bukanlah disengajakan berdasarkan fakta yang menunjukkan bahawa kedua belah pihak tidak sedar pencerobohan berlaku sehinggalah ukur halus kawasan yang terlibat dibuat.

**[63]** Dengan itu, jumlah ganti rugi yang munasabah yang boleh dipertimbangkan kepada pihak plaintif perlulah juga mengambil kira niat D1 semasa melakukan pencerobohan. Dalam hal ini, keputusan Mahkamah Rayuan Kanada di dalam kes *Shewish v MacMillan Bloedel Ltd* (1990) 48 BCLR (2d) 290 bolehlah dirujuk. Hollinrake JA semasa menyampaikan keputusan ada buat pemerhatian seperti mana berikut:

> What the law has looked for in assessing damages in cases such as this is what I see as the degree of culpability, or want of bona fides, in the trespasser. I do not think it can be said that the law has developed to the point that it sees negligent trespass in cases such as this as necessarily attracting the severer rule for the assessment of damages. There are degrees of negligence and I think the degree of negligence in terms of culpability and bona fides must be looked at in determining the rule to be applied to the assessment of damages in cases such as this.

In this case, even if the trespass might be characterized as 'negligent', I find that it was not so culpable as to warrant the application of the 'severer' rule in assessing the proper award of damages.

**[64]** Berasaskan fakta-fakta yang dinyatakan tersebut dan prinsip undang-undang telah diputuskan, kami berpandangan bahawa ganti rugi kehilangan pendapatan lebih munasabah diberikan kepada pihak plaintif berbanding dengan ganti rugi berdasarkan sewa, lebih-lebih lagi kedua belah pihak gagal mengemukakan kadar sewa yang munasabah bagi tanah yang diceroboh. Ganti rugi kehilangan pendapatan juga selaras dengan penggunaan semasa tanah-tanah lain kepunyaan pihak plaintif. Dengan kata lain, pihak plaintif berhak menikmati keuntungan yang boleh dihasilkan daripada tanah 3.7373 ekar dan tanah 16.7895 ekar sama seperti mana ianya tidak diceroboh oleh D1.

**[65]** Kami juga berpendapat bahawa prinsip penggunaan (*user prinsiple*) seperti mana yang dihujahkan peguam pihak plaintif dan telah diterima pakai Mahkamah ini di dalam kes *Amm a/l Joy (suing as Chairman Committee Members of Wat Boonyaram) v Chuan Seng Sdn Bhd* [2018] 5 MLJ 255 tidak sesuai diaplikasikan. Tidak ada keterangan yang boleh menunjukkan bahawa D1 telah memperoleh hasil atau pun keuntungan daripada penggunaan tanah yang diceroboh. Sebaliknya, manfaat daripada pelan tebatan banjir yang disediakan D1 dapat dinikmati oleh pihak plaintif sendiri. Oleh itu, ganti rugi yang dikira berdasarkan kehilangan pendapatan pihak plaintif adalah lebih adil kepada kedua belah pihak berdasarkan fakta dan sifat pencerobohan.

**[66]** Persoalannya, banyak mana hasil keuntungan yang mampu diperoleh pihak plaintif daripada tanah 3.7373 ekar dan tanah 16.7895 ekar? Bagi tujuan perkiraan, kami berpandangan bahawa keterangan berkaitan dengan tuntutan hasil dan keuntungan yang sepatutnya diperoleh daripada ladang kelapa sawit yang sedang diusahakan pihak plaintif dan dikemukakan sendiri oleh saksi pihak plaintif bolehlah dijadikan panduan.

**[67]** Daripada keterangan, pihak plaintif ada mengemukakan satu surat bertarikh 19 Jun 2013 kepada PTD Pontian memohon pertimbangan untuk diberikan pampasan kehilangan pendapatan bagi tanah yang diceroboh D1. Perkiraan yang dibuat adalah berdasarkan harga yang diunjurkan Lembaga Pendaftaran dan Pelesenan Minyak Kelapa Sawit (PORLA), walaupun dalam dokumen tuntutan disebut POLA dan Statistik Operasi yang dikeluarkan Sime Darby. Terdapat juga satu kompilasi hasil keuntungan yang diperoleh pihak plaintif bagi seekar tanaman kelapa sawit setahun dikepilkan di dalam dokumen tuntutan. Lihat di ms 631 dan 637 rekod rayuan Bhgn C Jld 2(2).

**[68]** Di dalam kompilasi tersebut, disenaraikan perkiraan keuntungan yang dikira berdasarkan hasil 11.5 tan seekar daripada tahun 1970 sehingga 2013. Walaupun begitu, bagi memberikan faedah kepada pihak plaintif, kami juga mengambil kira satu lagi keterangan daripada laporan penilaian SP2 yang menyatakan bahawa purata hasil pihak plaintif bagi tahun 1998 sehingga 2013 adalah di atas kadar 14.16 tan seekar setahun. Lihat di ms 913 Rekod Rayuan Bahagian C Jld 2(3).

**[69]** Oleh kerana MTJB telah memutuskan untuk mengambil kira pencerobohan daripada tarikh plaintif pertama membeli tanah, maka perkiraan hasil perlulah bermula daripada tahun 1989. Setelah dihitung, hasil keuntungan daripada tahun 1989 sehingga 2013 yang dikira di atas kadar 14.16 tan bagi seekar setahun adalah sebanyak RM116,987.20. Secara puratanya, pihak plaintif telah memperoleh keuntungan bersih sebanyak RM4,679.50 bagi seekar setahun. Kami berpandangan bahawa angka tersebut wajar dibulatkan menjadi RM5,000 seekar setahun untuk dijadikan asas perkiraan ganti rugi kepada pihak plaintif.

**[70]** Memandangkan pihak plaintif masih mengusahakan keseluruhan ladangnya dengan tanaman kelapa sawit, maka wajarlah tidak dibezakan ganti rugi bagi tanah 3.7373 ekar dengan tanah 16.7895 ekar. Oleh itu, perkiraan keuntungan pada kadar RM5,000 seekar setahun perlulah mengambil kira keseluruhan tanah yang telah diputuskan terlibat iaitu seluas 20.5268 ekar.

**[71]** Seperkara lagi, MTJB bersetuju dengan keputusan PKP yang memutuskan bahawa pencerobohan D1 telah ditamatkan pada 19 Disember 2016. Berhubung dengan isu ini, kami bersetuju dengan hujahan peguam pihak plaintif bahawa keputusan tersebut adalah berlawanan dengan keputusan MTJB di peringkat liabiliti. Oleh kerana pencerobohan D1 berdasarkan penggalian terusan di tanah 1.2907 ekar dan limpahan air ke tanah 1.1561 ekar serta ke keseluruhan tanah 16.7895 ekar, maka pencerobohan adalah berterusan sehinggalah pengambilan balik tanah ke atas tanah yang diceroboh dibuat atau pun sehinggalah benteng dibina. Dengan itu, keputusan MTJB berhubung dengan jumlah ganti rugi dan tempoh pemberian ganti rugi pencerobohan perlulah diubah.

**[72]** Berdasarkan perkiraan berasaskan kehilangan keuntungan hasil, jumlah ganti rugi yang munasabah diberikan kepada pihak plaintif akibat pencerobohan D1 ialah seperti mana berikut:

RM5,000 seekar setahun x 20.5268 ekar = RM102,634

RM102,634 x 31 tahun = RM3,181,654 dan berterusan.

**[73]** Beralih pula kepada satu lagi tuntutan ganti yang berkait dengan tanah 3.7373 ekar. Pihak plaintif menuntut supaya pihak defendan membayar sebanyak RM4,101,700 bagi menempatkan semula 20 keluarga setinggan yang menduduki tanah 1.2905 ekar serta turut menuntut kos meroboh dan membersihkan penempatan setinggan sebanyak RM40,000. PKP menolak tuntutan untuk menempatkan semula setinggan. Namun begitu membenarkan tuntutan RM40,000 untuk meroboh dan membersihkan penempatan setinggan. Keputusan PKP disahkan MTJB.

**[74]** Berhubung dengan isu ini, kedua pihak telah dipanggil semula untuk menghadiri satu sesi klarifikasi pada 4 September 2020. Ketika klarifikasi, peguam pihak plaintif bersetuju bahawa berdasarkan keterangan, setinggan telah wujud pada masa plaintif pertama membeli tanah dan D1 bukanlah pihak yang bertanggung jawab memberi kebenaran atau mengeluarkan lesen pendudukan sementara (TOL) kepada setinggan berkenaan. Berdasarkan fakta tersebut, peguam plaintif bersetuju untuk tidak meneruskan tuntutan bagi masalah setinggan di atas tanah 1.2905 ekar. Dengan itu, tuntutan berkait dengan setinggan perlulah ditolak keseluruhannya.

*Ganti rugi kerugian masa depan untuk tempoh sepuluh tahun*

**[75]** Berdasarkan hujahan peguam, pihak plaintif mengalami kerugian di masa depan kerana tidak dapat mengusahakan tanah 16.7895 ekar disebabkan kerja-kerja baik pulih yang perlu dibuat bagi memulihkan tanah selepas ditenggelami air termasuk air masin untuk sekian lama dan masa juga diperlukan untuk menunggu pokok kelapa sawit yang baru ditanam matang. Jumlah yang dituntut adalah sama asasnya dengan tuntutan untuk *mesne profits*, iaitu kadar sewa sebanyak RM1,651.65 seekar sebulan atau RM19,819 seekar setahun dan jumlah yang dituntut adalah sebanyak RM3,327,645.30.

**[76]** Setelah diteliti, kami dapati bahawa tuntutan bagi kerugian masa depan adalah tidak munasabah. Ini adalah kerana, pertama, kos pemulihan tanah dengan membuang tanah sedia ada dan digantikan dengan menambak tanah baru yang sesuai untuk pertanian telah dimasukkan di dalam tuntutan di butiran 8 ringkasan kos yang disediakan SP3 seperti mana yang dapat dilihat di perenggan [25]. Jumlah yang dituntut pihak plaintif adalah sebanyak RM3,738,870. Penelitian kepada perincian tuntutan seperti yang dinyatakan di Apendiks H laporan kejuruteraan SP3, jelas menunjukkan bahawa tuntutan pihak plaintif bertindih. Lagi pun, sekiranya pihak defendan bersetuju untuk buat pengambilan balik tanah, maka ganti rugi tersebut tidak lagi berbangkit.

**[77]** Kedua, ganti rugi kehilangan keuntungan yang dibenarkan seperti yang dinyatakan di perenggan [71] menjangkau tempoh 31 tahun. Di dalam tempoh tersebut, sekiranya tanah 16.7895 ekar tidak diceroboh sekali pun,

plaintif sewajarnya telah menanam semula tanaman kelapa sawit di ladangnya. Waktu menunggu pokok matang secara semula jadinya menjadi sebahagian daripada perancangan penanaman kelapa sawit. Dengan itu, kami berpandangan bahawa tuntutan untuk kehilangan masa depan pihak plaintif tidak berasas dan perlulah ditolak.

*Ganti rugi kehilangan pendapatan hasil kelapa sawit*

**[78]** Setelah diteliti, kami berpandangan bahawa tuntutan ini bertindih dengan tuntutan kedua pihak plaintif. Ini adalah kerana sekiranya tuntutan untuk *mesne profits* dibenarkan sekali pun, sudah tentulah pihak plaintif tidak layak menuntut kehilangan pendapatan daripada pokok kelapa sawit yang ada di atas tanah yang telah disewakan kepada pihak lain. Tuntutan sebegitu terjumlah kepada tuntutan berganda dan sudah tentulah bertujuan untuk mengayakan pihak plaintif secara tidak adil. Tuntutan pihak plaintif tersebut ternyata tidak munasabah dan perlulah ditolak berpandukan prinsip 'unjust enrichment'. Lihat keputusan Mahkamah Persekutuan di dalam kes *Dream Property Sdn Bhd v Atlas Housing Sdn Bhd* [2015] 2 MLJ 441.

*Ganti rugi teladan*

**[79]** Semasa memberi keterangan di hadapan PKP, SP1 merujuk kepada keseluruhan PPBJB seluas 887,247 ekar dan memohon untuk diberikan sejumlah RM7,186,700 sebagai ganti rugi teladan. Rasional tuntutan adalah berdasarkan andaian bahawa D1 memungut cukai tali air yang berjumlah RM5,323,482 setahun dan telah pungut RM143,734,014 sepanjang tempoh 27 tahun. PKP mendapati bahawa tuntutan pihak plaintif tersebut tidak munasabah telah memutuskan untuk memberi ganti rugi teladan sebanyak RM100,000 dan keputusan PKP telah disahkan pesuruhjaya kehakiman MTJB.

**[80]** Peguam pihak plaintif di dalam hujahan merujuk kepada prinsip yang diputuskan di dalam kes *Rookes v Barnard* [1964] AC 1129 dan kes *Cassell & Co Ltd v Broome* [1972] AC 1027 serta keputusan mahkamah ini dalam kes *Sin Heap Lee-Marubeni Sdn Bhd v Yip Shou Shan* [2005] 1 MLJ 515, dihujahkan bahawa PKP dan pesuruhjaya kehakiman MTJB silap semasa buat pertimbangan kerana gagal mengambil kira perbuatan salah pihak defendan menduduki tanah milik pihak plaintif tanpa dibuat pengambilan balik tanah. Dihujahkan juga bahawa pihak defendan memperoleh keuntungan kerana tidak perlu mengeluarkan modal untuk membayar pampasan pengambilan balik tanah sebaliknya telah menggunakan tanah pihak plaintif secara percuma. Pihak defendan juga berterusan menduduki tanah pihak plaintif dan ada pada satu ketika bersetuju untuk membayar pampasan tetapi gagal berbuat

demikian. Pihak plaintif telah menanggung kerugian yang besar akibat perbuatan pihak defendan tersebut.

**[81]** Peguam pihak plaintif seterusnya mengekalkan hujahan bahawa sejumlah RM1 juta hingga RM3 juta adalah jumlah ganti rugi teladan yang munasabah kerana bukan sahaja projek PPBJB bersaiz besar malahan tindakan pihak defendan yang berterusan secara salah atau secara tidak berperlembagaan menduduki tanah pihak plaintif dan pada masa yang sama pihak defendan memungut cukai yang banyak daripada pelan tebatan banjir yang turut melibatkan tanah pihak plaintif.

**[82]** Undang-undang berhubung dengan tujuan ganti rugi teladan adalah mantap. Di dalam keputusan kes *Sambaga Valli a/p KR Ponnusamy v Datuk Bandar Kuala Lumpur & Ors and another appeal* [2018] 1 MLJ 784 mahkamah ini ada beri penjelasan seperti mana berikut:

> [33] The exemplary damages or punitive damages — the two terms now regarded as interchangeable — are additional damages awarded with reference to the conduct of the defendant, to signify disapproval, condemnation or denunciation of the defendant's tortious act, and to punish the defendant. Exemplary damages may be awarded where the defendant has acted with vindictiveness or malice, or where he has acted with a 'contumelious disregard' for the right to the plaintiff. The primary purpose of an award of exemplary damages may be deterrent, or punitive and retributory, and the award may also have an important function in vindicating the rights of the plaintiff (see *Rookes v Barnard* [1964] 1 All ER 367; *AB and others v South West Water Services Ltd* [1993] 1 All ER 609; *Broome v Cassell & Co Ltd* [1971] 2 QB 354, *Laksmana Realty Sdn Bhd v Goh Eng Hwa and another appeal* [2006] 1 MLJ 675).

**[83]** Selanjutnya, di akhir keputusan kes *Sambaga Valli*, mahkamah ini turut buat pemerhatian seperti mana berikut:

> [43] Before departing, we would like to emphasis again that exemplary damages are not intended to compensate the plaintiff and are not recoverable as a matter of right. The amount of the exemplary damages award is left to the judge's discretion and is determined by considering the character of the defendant's misconduct, the nature and extension of the plaintiff's injury and the means of the defendant. The quantum of exemplary damages to be awarded must be appropriate to the wrongdoing inflicted to the parties involved. Exemplary damages must not be uncontrolled or arbitrary; they must be of an amount that is the minimum necessary to achieve their purpose in the context of the particular case.

Jelasnya, hakim bicara mempunyai kuasa budi bicara untuk menentukan jumlah ganti rugi teladan berdasarkan kepada fakta sesuatu kes, sifat kesalahan dan bentuk kecederaan yang dilakukan. Penetapan kadar ganti rugi teladan dalam bentuk peratusan seperti mana yang diputuskan kes *Sin Heap*

*Lee-Marubeni Sdn Bhd v Yip Shou Shan* hanyalah panduan sahaja.

**[84]** Seperti mana dapatan kami yang dinyatakan sebelum ini di perenggan [61], tidak wujud perbuatan mala fide di pihak D1 semasa melakukan pencerobohan. Sebaliknya, fakta menunjukkan bahawa berlaku kecuaian di pihak D1 semasa menduduki tanah pihak plaintif. Berdasarkan keterangan SP1 dan juga pemerhatian MTJB seperti yang dinyatakan di perenggan [33], adalah di dapati bahawa rungutan yang dibangkitkan pihak plaintif berhubung dengan ganti rugi teladan adalah lebih menjurus kepada keengganan pihak defendan memberikan pampasan atau membuat pengambilan balik tanah yang diceroboh walaupun telah berulang kali diminta berbuat demikian. Nampaknya, rungutan pihak plaintif bukannya terhadap perlakuan pencerobohan itu sendiri, tetapi lebih kepada apa yang di minta selepas tahu tanah mereka diceroboh.

**[85]** Walau apa pun keadaannya, kami berpendapat bahawa jumlah RM1 juta ganti rugi teladan seperti mana yang telah diputuskan PKP dan disahkan pesuruhjaya kehakiman MTJB adalah agak rendah. Mahkamah ini di dalam keputusan kes *Sin Heap Lee-Marubeni Sdn Bhd v Yip Shou Shan*, secara prinsipnya membenarkan ganti rugi teladan di atas kadar 25% daripada jumlah ganti rugi am dan kadar peratusan yang sama telah diikuti di dalam kes *Sambaga Valli*.

**[86]** Namun begitu, kami berpandangan bahawa kadar 25% tersebut tidak sesuai diikuti dan diguna pakai di dalam tuntutan ini berdasarkan fakta yang telah dinyatakan sebelum ini. Jumlah yang lebih sesuai bagi menggambarkan sifat punitif ganti rugi terhadap perlakuan pihak defendan pada pandangan kami hanyalah separuh iaitu pada kadar 12.5% daripada jumlah ganti rugi am. Berasaskan peratusan tersebut, pihak plaintif sepatutnya diberikan ganti rugi teladan sebanyak RM397,706.75 dan jumlah tersebut wajarlah dibulatkan menjadi RM400,000.

KEPUTUSAN

**[87]** Berdasarkan alasan-alasan tersebut, kami benarkan sebahagian daripada rayuan pihak plaintif dan keputusan PKP yang disahkan MTJB diubah seperti mana berikut:

(a) bagi kos pembaikan, pihak defendan diberi tempoh masa selama enam bulan untuk mewartakan pengambilan balik bagi tanah 1.2907 ekar, tanah 1.1561 ekar dan keseluruhan tanah 16.7895 ekar. Sekiranya gagal, pihak defendan diperintahkan membayar ganti rugi sebanyak RM18,448,926 kepada pihak plaintif;

(b) bagi kelebihan guna pakai tanah 1.2907 ekar, sekiranya pihak defendan gagal mewartakan pengambilan balik tanah dalam tempoh enam bulan, pihak defendan diperintahkan membayar sejumlah RM730,897.60 kepada pihak plaintif sebagai nilai gantian tanah 1.2907 ekar yang dikira pada kadar RM13 skp dan tanah 1.2907 ekar akan kembali menjadi tanah kerajaan;

(c) bagi pencerobohan, pihak defendan diperintahkan membayar ganti rugi sebanyak RM3,181,654. kepada pihak plaintif dan ianya berterusan sehinggalah ditamatkan seperti mana dinyatakan di perenggan i dan ii;

(d) bagi ganti rugi teladan, pihak defendan diperintahkan membayar sebanyak RM400,000 kepada pihak plaintif;

(e) faedah 5% ke atas jumlah ganti rugi dari tarikh perintah PKP; dan

(f) kos sebanyak RM25,000 di mahkamah ini dan di mahkamah bawah dibayar pihak defendan kepada pihak plaintif tertakluk kepada alokatur.

*Sebahagian perayu dibenarkan.*

Dilaporkan oleh Ahmad Ismail Illman Mohd Razali